



Aan: De leden van de gemeenteraad van Amsterdam
Datum: 1 april 2021
Portefeuille(s): Grondzaken
Portefeuillehouder(s): Marieke van Doorninck
Behandeld door: Grond & Ontwikkeling (bestuurszaken.GO@amsterdam.nl)
Onderwerp: Herijking van de doelstelling uit het Plan van Aanpak 'Programma Uitvoering Overstapregeling Eeuwigdurende erfpacht'

Geachte leden van de gemeenteraad,

In de vergadering van de commissie Ruimtelijke Ordening & Grondzaken van 25 maart 2020 is uw raad geïnformeerd over het collegebesluit van 17 maart 2020 inzake de vaststelling van het Plan van Aanpak 'Programma Uitvoering Overstapregeling Eeuwigdurende erfpacht'. In dit Plan van aanpak wordt aangegeven hoe uitvoering wordt gegeven aan de verwerking van de overstapaanvragen die zijn ingediend vóór 8 januari 2020. Kort gezegd is hieromtrent het volgende bepaald:

- De erfpachter centraal staat in de uitvoering van de Overstapregeling;
- De oorspronkelijke doelstelling was om per september 2021 90% van alle overstapaanvragen te voorzien van een overstapaanbieding;
- De oorspronkelijke prioritering van de afhandeling van de overstapaanvragen luidde:
 1. (bijna-)CHET (Canon Herziening Einde Tijdvak);
 2. Keuze voor afkoop;
 3. Keuze voor jaarlijkse canonbetaling.

Voor alle categorieën geldt verder dat de oudste aanvragen in principe als eerste worden behandeld ("first in- first out" principe).

Maart 2020 betekende wegens het COVID-19 virus een verandering in de wereld zoals we die gewend waren. Ook op het gebied van erfpacht heeft dit een impact gehad, zowel voor de erfpachter als voor de gemeentelijke organisatie. Vanwege het COVID-19 virus zijn belangrijke beslistermijnen voor erfpachters uitgebreid (de termijn voor het passeren van de akte bij de notaris, de acceptatietermijn van de aanbieding en de termijn om een keuze te maken tussen canon of afkoop). Dit heeft als direct gevolg gehad dat doorlooptijden van de afhandeling van overstapaanvragen omhoog zijn gegaan, waardoor in veel gevallen pas later een aanbieding kan worden verstuurd. Voor de gemeentelijke organisatie heeft het COVID-19 virus tot gevolg gehad dat vanwege de online werving van medewerkers de opschaling van capaciteit in een langzamer tempo plaats kon vinden dan aanvankelijk gepland was. Ook heeft het inwerken van nieuwe medewerkers meer tijd in beslag genomen en heeft op het gebied van samenwerking de fysieke afstand van elkaar, de efficiëntie verminderd.

Naast de situatie rondom COVID-19 hebben ook de navolgende drie ontwikkelingen een rol gespeeld bij de noodzaak tot het herijken van de doelstelling:

1. De Hoge Raad heeft op 17 april 2020 geoordeeld in een aantal procedures waarin de vraag centraal stond of Amsterdamse erfpachters die een aanvraag hebben ingediend voor de Overstaperegeling erfpacht in aanmerking komen voor een nieuwe WOZ-beschikking 2015. Dit arrest heeft tot gevolg dat dossiers met een opnieuw aangevraagde WOZ-beschikking tijdelijk 'on hold' gezet moeten worden en eventueel een nieuwe aanbidding moeten krijgen. De aanpassing van de processen en systemen hierop heeft veel tijd gevegd;
2. Een groot team van data-onderzoekers is bezig met het rechercheren van de benodigde informatie om een overstapaanvraag te behandelen, waardoor steeds beter kan worden bepaald welke kenmerken de dossiers hebben en welk aandeel hiervan als (zeer) complex gecategoriseerd wordt. Dit verdere inzicht in de data maakt dat de groep (zeer) complexe dossiers is gestegen van 10 naar 15%;
3. **Vanwege de behoefte van erfpachters om meer inzicht te krijgen in de ambtelijke en bestuurlijke voorbereiding van de Vernieuwing van het Erfpachtstelsel (VES) in de periode 2014 – 2018, en het grote aantal Wob-verzoeken dat daaruit voortvloeit, heeft het college besloten maximale openheid te gaan bieden over de totstandkoming van de VES door VES-documenten uit de genoemde periode grotendeels actief openbaar te gaan maken.** Hiervoor wordt tijdelijk ambtelijke capaciteit uit de overstapketen ingezet.

Gezien het voorgaande heeft het college bij besluit van 23 maart 2021 en in samenhang met het besluit van 30 maart 2021 ingestemd met de herijking van de oorspronkelijke doelstelling om per september 2021 90% van alle overstapaanvragen te voorzien van een overstapaanbidding. De herijkte doelstelling luidt dat per einde van het tweede kwartaal van 2022 85% van de overstapaanvragen (voor zowel particulieren als beleggers) van een overstapaanbidding wordt voorzien. De belangrijkste redenen om de einddatum te verschuiven zijn de verlenging van beslissingstermijnen voor de erfpachter, de productievertraging die is opgelopen door de COVID-19 maatregelen, het arrest van de Hoge Raad inzake WOZ-beschikkingen en het actief openbaar maken van het VES-dossier. De belangrijkste reden om de doelstelling van het aantal te versturen aanbiddingen te verminderen is het verbeterde data-inzicht. Dit is het resultaat van de werkzaamheden die door de data-onderzoekers worden uitgevoerd, waardoor beter in kaart gebracht kan worden wat de (zeer) complexe dossiers zijn. Om de benodigde inspanning voor de organisatie zoveel mogelijk constant te houden, wordt de doelstelling daarom verlengd naar het einde van het tweede kwartaal van 2022. Tegelijk wordt het percentage te versturen aanbiddingen van de huidige 90% verlaagd naar 85%.

Om de dienstverlening aan de erfpachter zo goed mogelijk te laten aansluiten op de herijkte doelstelling is daarnaast besloten om de prioritering van de afhandeling van de overstapaanvragen te wijzigen, welke dientengevolge als volgt luidt:

1. (bijna-)CHET, spoed en correcties;
2. Langere optelsom van beslissingstermijnen;
3. Kortere optelsom van beslissingstermijnen.

Categorie 2, de dossiers met een lange(re) doorlooptijd, worden met voorrang opgepakt, omdat de erfpachter bedenktijd nodig heeft om een keuze te maken in betalingsmogelijkheid (canon of afkoop). De erfpachters uit categorie 3 hebben deze keuze al kunnen maken bij het indienen van de overstapaanvraag. Door categorie 2 met voorrang op te pakken kan nog binnen de termijn van de doelstelling een aanbieding worden verstuurd. In het geheel leidt deze prioritering tot betere dienstverlening naar de erfpachters, doordat het aantal erfpachters, die binnen een zo kort mogelijke termijn een aanbieding ontvangen, gemaximaliseerd wordt. Het "first in- first out" principe blijft hierbij gehandhaafd.

Het uitgangspunt dat de erfpachter centraal staat in de uitvoering van de Overstapregeling blijft onverminderd van kracht. Dit betekent onder andere dat de erfpachter periodiek geïnformeerd wordt over de status van zijn of haar aanvraag, de erfpachter automatisch wordt geïnformeerd over de te nemen vervolgstappen in het overstaproces en erfpachters (vanwege de impact van COVID-19) langer de tijd hebben om de overstapaanbieding te accepteren en de akte bij de notaris te passeren. Ook blijft de klantenservice vanzelfsprekend beschikbaar voor eventuele klantvragen.

Het college vertrouwt u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,



Marieke van Doorninck
Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling en Duurzaamheid